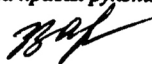


0- 793450

*На правах рукописи*



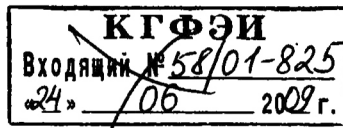
**ЗАНГИЕВА ЗАРИНА ГЕОРГИЕВНА**

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ И ОСОБЕННОСТИ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:  
региональная экономика

**АВТОРЕФЕРАТ**  
диссертации на соискание ученой степени кандидата  
экономических наук

Владикавказ - 2009



**Работа выполнена в ГОУ ВПО «Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова»**

**Научный руководитель:** доктор экономических наук, профессор  
Токмаев Нох Хасалбиевич

**Официальные оппоненты:** доктор экономических наук, профессор  
Акинин Петр Викторович  
кандидат экономических наук, доцент  
Огоев Алан Урузмагович

**Ведущая организация:** ФГОУ ВПО «Кабардино-Балкарская  
сельскохозяйственная академия  
им. В.М. Кокова»

Защита состоится 11 июля 2009 г. в 9.00 часов на заседании объединенного диссертационного совета ДМ 212.248.04 по экономическим наукам при ГОУ ВПО «Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова» по адресу: 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 46, зал ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова, с авторефератом - на сайте университета: [www.nosu.ru](http://www.nosu.ru).

Отзывы на автореферат, заверенные печатью, просим направлять по адресу: 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 46, ауд. 406. Диссертационный совет ДМ 212.248.04. Ученому секретарю.

Автореферат разослан 10 июня 2009 г.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000802222

Ученый секретарь

диссертационного совета,

кандидат экономических наук, доцент

М.А. Биганова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Нестабильность и недостаточность развития ипотечного кредитования в регионах России практически подтверждаются и в экономической литературе, осмысливаются с разных позиций. Во-первых, ограничены ресурсы ипотечного кредитования, уровень спроса и предложения не имеет достаточной сбалансированности, крайне важным остается проблематика региональной банковской деятельности в сфере ипотеки. Во-вторых, исследование региональных факторов и институтов обеспечения ипотечного кредитования еще в большей степени актуализируется не только с позиции оценки его характера и состояния, но и целесообразности, а также вариантных возможностей развития. В-третьих, в большинстве регионов страны еще нет многоаспектных и полных представлений об ипотеке и ипотечном кредитовании. В-четвертых, в регионах слабо развиты институты, эффективно трансформирующие на свои условия и цели государственную политику ипотечного жилищного кредитования. В-пятых, в региональных экономиках наблюдается значительное преобладание факторов негатива в сфере организации ипотечного, в первую очередь, жилищного кредитования и низкий уровень компромиссов в сфере принятия решений, в том числе программного характера.

Разумеется, указанные вопросы актуальны и требуют своей научной разработки как в аспекте уточнения широкого понятийного аппарата, так и подходов в обосновании механизма осуществления ипотечного кредитования, с выявлением его региональной специфики.

**Степень разработанности проблемы.** Исследованию сущности кредита, видов и форм его проявления посвящено множество работ зарубежных и отечественных экономистов, что учитывалось в качестве теоретической базы нашей диссертации. Среди имеющейся обширной литературы следует выделить работы зарубежных экономистов, Г.Армстронга, Р.Джозмена, Дж.Кейнса, Ф.Котлера, К.Маркса, Ж.Ламбена, В.Лютера, А.Маршала, Р.Смитта, М.Фридмана, Дж.Эванса и отечественных: Г.Абрамишвили, Г.Белоглазовой, В.Колесникова, О.Лаврушина, Е.Лебедева, А.Тавасиева, В.Усоскина, Э.Уткина. Среди отечественных экономистов проблемы ипотечного кредита, в том числе в региональном аспекте, исследованы в работах Т.Акуловой, А.Антонова, О.Белокрыловой, Н.Волочкова, А.Грязновой, П.Грабового, Л.Дробозиной, В.Иванова, В.Колесникова, Ю.Крупнова, В.Кудрявцева, М.Логинова, Л.Лазаровой, А.Сучкова, В.Яхимовича и др. Однако, несмотря на проведенные исследования вышеуказанных авторов, работ, имеющих в периодической печати, среди специалистов общепризнанным остается необходимость поиска новых подходов к оценке ипотечного кредитования, уточнения его приоритетов, факторов, механизма и инструментов развития.

Актуальным остается не только выявление специфики и преимуществ ипотечного жилищного кредитования в регионах, но и разработка его теоретических моделей, методов целесообразных и вариантных возможностей участия самих регионов в создании финансово-экономической среды и условий развития. Экономически успешное решение вопросов формирования системы ипотечного жилищного кредитования является одной из актуальных текущих и стратегических задач регионов, что определяет актуальность темы исследования, ее цели и задачи.

**Цель и задачи исследования.** Цель диссертационного исследования - выработать системные характеристики региональных факторов ипотечного кредитования, дать экономическую оценку состоянию, условиям и новым направлениям его осуществления на основе обобщения реальной практики и с активным участием различных институтов.

Исходя из цели диссертационного исследования в работе сформированы следующие задачи:

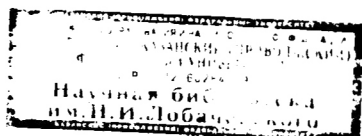
- уточнить сущностные характеристики ипотечного кредитования, его системной организации, ресурсной определенности и функциональных возможностей;
- составить характеристики форм, методов и моделей ипотечного кредитования;
- исследовать место, роль ипотечного кредита и ипотечного кредитования в макроэкономическом, а также региональном воспроизводственном процессе;
- провести анализ региональных факторов организации ипотечного кредитования, его ресурсной базы и институтов обеспечения;
- исследовать влияние факторов негатива и компромиссов принятия решений в региональной системе ипотечного кредитования;
- исследовать возможности регионов в создании финансово-экономической среды и условий эффективного ипотечного кредитования;
- выработать предложения по вопросам совершенствования законодательной базы и механизма реализации прав в региональной сфере осуществления ипотечного кредитования.

**Объект исследования** – состояние сферы ипотечного кредитования регионов, возникающие в его организации экономические процессы и деятельность институтов обеспечения.

**Предметом исследования** являются отношения, характеризующие региональные методы и способы решения проблем ипотечного кредитования.

**Соответствие темы диссертации требованиям паспорта специальностей ВАК.** Работа выполнена в рамках паспорта специальностей ВАК (экономические науки): 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика: п.5.7. Исследование реакций региональных социально-экономических систем на изменение национальных макроэкономических параметров и институциональных условий; п. 5.9. Исследование тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально – экономических подсистем; п.5.13. Проблемы устойчивого развития регионов разного уровня; мониторинг экономического и социального развития регионов разного уровня.

**Теоретико-методологическую основу диссертационного исследования** составляют концептуальные подходы, изложенные в трудах отечественных и зарубежных экономистов, законодательных, нормативных актах и методических документах по регламентации использования ипотечного кредита и ипотечной деятельности. В процессе исследования широко использованы концептуальные положения теории региональной экономики, теории институционального развития, теории кредита и банковской деятельности. Исследование основывается на материалах, опубликованных в научных монографиях, журналах, статистических сборниках, информационно-аналитических материалах АИЖК, экспертных оценках и расчетах, имеющихся на различных сайтах. В качестве методологи-





ческой базы диссертационной работы использовались общенаучные принципы познания экономических явлений – диалектический, функциональный, системный, структурный, институциональный. В характеристике региональных проблем использованы приемы частных методов научного анализа. Используются также статистический, графический и ранжированные методы обработки эмпирического материала, что позволило обеспечить репрезентативность и достоверность полученных результатов исследования.

**Рабочая гипотеза** диссертации состоит в авторской позиции, согласно которой разработка проблем ипотечного кредитования и ипотечной деятельности в регионах не отвечает современным социально-экономическим требованиям регионов. В большинстве регионов нет налаженной системы ипотечного кредитования и сформированных на научной основе представлений о целесообразности и перспективности организации расширенной ипотечной деятельности. Ведутся споры о роли и функциях кредитных институтов, задействованных в регионах, о характере, методах и эффективности их работы, о законодательстве. Возникает актуальная проблематика не только целесообразности регионального ипотечного кредитования, но и программных действий региональных властей в решении задач строительства жилья за счет ипотеки и при участии ипотечного кредита.

**Научная новизна диссертационного исследования** состоит в разностороннем изучении современных региональных факторов и условий, характеризующих состояние и тенденции формирования ресурсов ипотечного кредита, форм и методов осуществления ипотечного кредитования, включающие задачи расширения социально-экономических потребностей населения в жилье и других благах за счет ипотеки. Конкретное приращение научного знания характеризуется аргументацией следующих положений:

- раскрыто, что исходные и последующие источники формирования ресурсов ипотечного кредита, условия его предоставления и использования имеют зависимость как от уровня макроэкономического развития, так и региональных экономик, сложившейся системы ипотечного кредитования и ипотечной деятельности (ипотечный кредит в определяющей степени является продуктом ипотечного кредитования и результатом ипотечной деятельности в регионах, не может иметь место вне их и характеризуется как используемый ресурс на цели удовлетворения социально-экономических потребностей);

- показано, что ипотечный кредит, ипотека и система ипотечного кредитования как определенная субординированность предполагают не только целенаправленную организацию, механизма рычагов и инструментов, но и предметное основание для возникновения соответствующих экономических и финансовых обязательств, трансформирующие в условия экономического развития регионов (значима оценка подходов к формированию ресурсов ипотечного кредитования, требований и обязательств в сфере региональной ипотеки, гарантий, в том числе – государственных, нормативной базы и ее соответствия экономической целесообразности, эффективности);

- обосновано, что применяемость и реализуемость различных региональных моделей ипотечного кредитования существенным образом зависят от гарантий предоставления заемщикам, долгосрочных кредитов коммерческими банками и иными кредиторами, с обеспечением механизма согласования их с социально-экономическими потребностями в жилье и других благах (на практике реали-

зуюмость конкретной региональной модели зависит от множества факторов, но без сформировавшихся социально-экономических потребностей экономическая вероятность реализации любой региональной модели ставится под сомнение, и тогда возникают вопросы переосмысления места и функций ипотечного кредитования в регионе, могут быть растеряны его преимущества и целесообразность осуществления в конкретном варианте;

- выявлена характерная особенность реализации факторов и механизма ипотечного кредитования в регионе: чрезмерная колеблемость ресурсных возможностей российских регионов, низкая задействованность региональных банков и филиалов крупных московских банков, складывающиеся годами противоречия в строительном комплексе с ценами и ценообразованием на недвижимость, отсутствие достаточных региональных ограничений в развитии спекулятивных тенденций на рынке недвижимости, законодательная неотрегулированность вопросов использования земли под ипотеку, низкоэффективная практика заключения договоров между региональными ипотечными структурами, федеральными АИЖК и администрациями регионов-субъектов в области рефинансирования ипотечных кредитов;

- проведен многоаспектный анализ состояния регионального ипотечного кредитования, дана оценка достигнутым показателям и сделан вывод о том, что в большинстве регионов наблюдается определенная пассивность в создании собственного правового поля и экономических условий в отношении развития ипотечных программных действий и обеспечения устойчивой базы функционирования финансовых институтов и условий, исходя из имеющихся собственных резервов (наблюдается длительная практика неразработанности залогового законодательства; отсутствие законодательного обеспечения гарантий; сохранности капитала; отсутствие узаконенной частной собственности на землю; несовершенны и усложнены процедуры рассмотрения дел в судебных органах; имеет место несогласованность правил пользования жилыми помещениями, заложенными в качестве обеспечения ссуд и др.);

- выявлено, что существенной проблемой региональной ипотеки является низкий уровень доходов граждан, нуждающихся в ипотечном кредите, по сравнению со стоимостью объектов недвижимости, и этот доминирующий длительное время фактор необходимо преодолевать с помощью государства и местных органов власти в аспекте снижения как цены кредита, так и среднесрочной ее стоимости.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** заключается в том, что разработанные в диссертации положения создают методологическую и методическую основу совершенствования региональной организации системы ипотечного кредитования. Выводы и рекомендации работы могут быть использованы в целях дальнейшего приращения ресурсной базы региональной ипотеки, активирования тех факторов, которые в ней задействованы, и мобилизовать новые, определяющие не только расширяющиеся возможности, но и целесообразность, а также эффективность ипотечной деятельности.

Ряд положений диссертации имеет непосредственное практическое значение для обоснования механизма дополнительного привлечения банковских и государственных ресурсов в ипотечное кредитование, для принятия оптимальных решений в регионах по реализации своих программ по обеспечению недвижимостью нуждающееся население. Материалы диссертации могут быть использованы в работе ипотечных подразделений региональных банков, АИЖК, АРИЖК.

Результаты исследования могут применяться при разработке учебных курсов «Региональная экономика», «Региональные и муниципальные финансы», «Инвестиции и инвестиционная деятельность», «Банковское дело», «Банковский менеджмент».

**Апробация результатов исследования.** Основные положения диссертации были изложены и обсуждены на региональных и межвузовских научно-практических и методических конференциях, проводимых в ВУЗах ЮФО.

**Публикации и структура диссертационной работы** отражают логику, порядок исследования и алгоритм решения поставленных задач. Диссертация состоит из введения, восьми параграфов, объединенных в три главы, заключения, списка использованной литературы. По материалам исследования опубликовано 5 научных работ общим объемом 2,0 п.л., в том числе 1 статья общим объемом 0,4 п.л., опубликована в рецензируемом научном издании, рекомендованном ВАК России.

### **Структура работы**

#### **Введение.**

**Глава 1. Сущность ипотечного кредита, формы и варианты возможности его развития.**

1.1. Сущность и социально-экономическая необходимость ипотечного кредита.

1.2. Формы, методы, модели ипотечного кредитования и развитие ипотеки.

1.3. Формирование и оценка особенностей механизма ипотечного кредитования в регионе.

**Глава 2. Анализ факторов и результативности практики ипотечного кредитования в регионах.**

2.1. Анализ региональных факторов организации ипотечного кредитования, его ресурсной базы и институтов обеспечения.

2.2. Анализ и оценка опыта деятельности банков в региональном ипотечном кредитовании.

2.3. Анализ и оценка факторов негатива и компромиссов принятия решений в региональной системе ипотечного кредитования.

**Глава 3. Направления и пути совершенствования ипотечного кредитования в регионах.**

3.1. Адаптированность и роль регионов в создании финансово-экономической среды и условий эффективного ипотечного кредитования.

3.2. Целесообразные и варианты возможности совершенствования законодательной основы и механизма реализации прав в сфере осуществления ипотечного кредитования.

#### **Заключение**

#### **Список использованной литературы**

### **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

В сущностной характеристике ипотечного кредита имеет значение то, что ипотека представляет собой залог недвижимости с целью получения ссуды, ипотечного кредита. Такой подход к оценке сущности ипотечного кредита, на наш взгляд, наиболее оправдан и позволяет дать ему не только четкое определение, но и сформулировать системные характеристики форм его осуществления.

В диссертации сделан акцент на том положении, что схема включения кредитных ресурсов в ипотеку, хотя и сложная, но играет важнейшую роль в развитии самой ипотеки и ее же ресурсной базы. При согласовании этих вопросов создается, как правило, ипотечная система, реализуются различные модели ипотечного кредитования. Ипотечная система может эффективно функционировать, если все исходные и последующие вопросы формирования ресурсов ипотечного кредита, условий его предоставления и использования, а также вопросы залогодержателя на имущество согласованы в рамках целей ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит, ипотека и система ипотечного кредитования как взаимосвязанные понятия предполагают не только целенаправленную организацию действий, механизмов, рычагов и инструментов, но и предметное основание для возникновения соответствующих обязательств. Долгосрочное финансирование в форме ипотечного кредита массового строительства жилья способствует решению ряда взаимосвязанных задач. Во-первых, решается собственная проблематика обеспечения жильем разных категорий населения, имеющих малые доходы. Во-вторых, в значительной степени улучшаются возможности использования имеющихся кредитных ресурсов (получает новый импульс развитие всей кредитно-финансовой сферы, так как имеет место широкомасштабность решаемых задач). В-третьих, масштабное использование ипотечного кредита, как правило, способствует оживлению и росту экономики через промышленность, сельское хозяйство, городское хозяйство, использование земли и т.д. В-четвертых, ипотечное кредитование способствует поднятию на более высокий уровень платежеспособности населения и, что способствует более активному использованию накопленных им доходов. В-пятых, развернутая практика ипотечного кредитования активизирует банковскую деятельность, ее региональный сегмент, а также непосредственно закладные.

Учитывая отмеченные характеристики, а также ряд других существенных черт ипотечного кредитования, методы его осуществления могут быть следующими.

- методы образования и выбора источников денежных средств для долгосрочного ипотечного кредитования населения;

- методы кредитования строительства жилья.

Неоднозначность решения проблем через долгосрочное государственное (бюджетное) финансирование жилищного строительства и систему ипотечного кредитования – реальность, которая требует более полного учета, но не является особой причиной сдерживания темпов ипотечного кредитования. В этом и может состоять прогрессивность государственной жилищной политики, о чем неоднократно высказывался Президент России Д.А. Медведев. В частности, он подчеркнул: «Доля граждан, имеющих возможность приобрести необходимое им жилье на рынке с использованием собственных сбережений и ипотечных моделей, а также с учетом мер господдержки, должна составить в 2012 году не менее 35% (против сегодняшних 20%). А в перспективе дойти до 60-70%, т.е. до размера среднего класса» (Медведев Д.А. [www.RG](http://www.RG), 2008, 21 февр.).

В практике реализация конкретной модели ипотечного кредитования зависит от множества факторов. Вместе с тем есть общие требования реализуемости моделей, и они, в основном апробированы в мировой практике. В частности, любая модель ипотечного кредитования может быть осуществлена с учетом ее

основных элементов (их учета на практике): известность основных участников ипотеки; определенность возможностей участников при реализации модели; определенность видов используемого капитала; определенность параметров используемого кредита: процентная ставка, сумма (размер) кредита, сроки кредитования, характер (этапность, объемы) выплат и финансовые отношения; особенности прав собственности и договорные отношения; возможности реализации модели при определенных, в том числе и непредвиденных условиях, возрастающих рисках (например, наступление экономического и финансового кризиса). Эти вопросы в диссертации изложены подробно.

В диссертации в теоретическом аспекте также рассмотрены вопросы формирования и оценки особенности механизма ипотечного кредитования в регионе. В работе раскрыто, что формирование механизма ипотечного кредитования в регионах России происходит постепенно, но характеризуется определенными противоречиями, сложностями и даже недостатками в реализации. Во-первых, противоречиво складывается ситуация с определением категорий населения, которые нуждаются в улучшении жилищных условий. Во-вторых, существует тенденция приобретаемости нового жилья без кредитных займов, прежде всего, не ипотечным путем. Однако, в этом варианте жилье приобретается, как правило, по завышенным ценам (рыночное определение цен остается желаемой), а предложение в этой сфере превышает имеющийся спрос. В-третьих, вторичный рынок жилья в регионах значительно расширился за последние 15-17 лет, что создает спекулятивную среду покупки и продажи жилья, одновременно способствуя снижению роли ипотеки, в том числе и через мобилизационные возможности задействованности сбережений населения и средств инвесторов.

Характерной особенностью реализации механизма ипотечного кредитования в регионах также являются ограниченные возможности регионов в плане сдерживания развития спекулятивных тенденций на рынке недвижимости. Механизм реализации ипотечного кредитования в регионах в большинстве случаев (в 83 регионах, субъектах России) слабо согласовывается с механизмом создания властями политических, экономических и социальных предпосылок позитивной деятельности. На наш взгляд, только при таком согласовании могут быть решаемы вопросы создания законодательной и нормативной базы для расширения ипотечного кредитования, увеличения числа субъектов региональных рынков ипотечного жилищного кредитования. За последние 6 лет к долгосрочному жилищному ипотечному кредитованию приступили около 140 банков в различных регионах России, которые стали выдавать кредиты в рамках различных программ, разрабатываемых и реализуемых федеральным Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), Московским ипотечным агентством, компанией «ДельтаКредит», различными региональными фондами и ипотечными агентствами.

Вместе с тем массовое распространение банковского ипотечного кредитования в регионах носит ассиметричный характер и неравнозначно по результатам реальных решений проблем на местах. Многие объясняется тем, что банки, выдающие ипотечный кредит, свою деятельность осуществляют через множество региональных операторов (структур) АИЖК, а их возможности ограничены. Наблюдается также низкоэффективная практика заключения трехсторонних договоров между региональными ипотечными структурами, федеральным АИЖК и администрациями регионов-субъектов в области рефинансирования ипотеч-

ных кредитов, хотя ипотечное кредитование при использовании указанного механизма, как правило, более эффективно.

Рефинансирование и механизм его использования в сфере ипотечного кредитования региона, как показывает изучение имеющихся источников информации, могут не сработать в нужном направлении, если обнаруживаются следующие недоработки: являются завышенными требования к заемщикам (уровень дохода, наличие сбережений, возраст и др.); обнаруживается нежелание банков, в том числе региональных, сотрудничать с АИЖК из-за необходимости подтверждать соответствие всем требованиям по каждому заемщику, а также из-за длительного периода согласования выкупа пула и в связи с низкой доходностью; формируется высокая вероятность исполнения Агентством государственных гарантий; имеет место, как нами отмечалось, тенденция финансирования приобретаемого жилья на вторичном рынке, т.е. оторванность кредитного механизма от реального сектора экономики регионов. Вместе с тем сам механизм рефинансирования запущен во всех регионах страны АИЖК и это положительное явление по общей оценке специалистов, которые осмысливают проблемы ипотечного кредитования. Например, Белокрылова О.С., Яхимович В.И. справедливо отмечают, что характерной особенностью региональной системы ипотечного кредитования является сращивание функций производителя объектов жилой недвижимости и финансово-кредитных учреждений по реализации построенного жилья. Так, строительные корпорации оказывают населению услуги по кредитованию приобретаемого жилья, причем параметры предоставления ипотечных кредитов соответствуют среднерыночным параметрам по выдаче ипотечных кредитов. Сравнительный анализ существующих схем ипотечного кредитования демонстрирует объективную необходимость оптимизации существующего механизма инвестирования средств в жилищное строительство, способного удовлетворить имеющийся спрос на рынке жилья региона (Белокрылова О.С., Яхимович В.И. Региональные особенности реализации модели ипотечного кредитования / Финансы, 2005, №1).

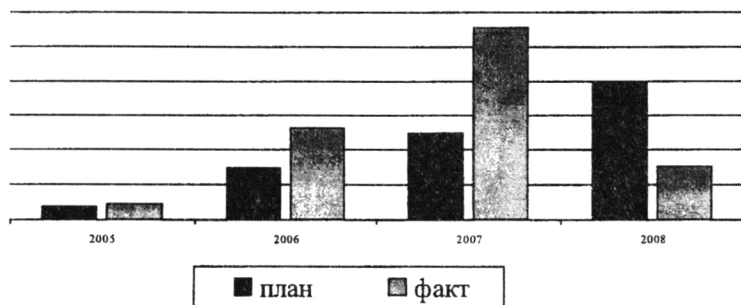
Неиспользование механизма рефинансирования чаще всего приводит к следующим результатам. Во-первых, ослабляет ипотечную активность, которая базируется на платежеспособном спросе населения. Тем самым «раздвигаются» временные возможности решения жилищных проблем и усиливается процесс недоступности жилья через недоступность ипотечных кредитов. Во-вторых, сдерживание процесса рефинансирования может отрицательно влиять на оценку стоимости привлекаемых банками ресурсов, «накапливая» определенное состояние неиспользуемости банковских ресурсов. Банки могут накапливать иммунитет боязни кредитных рисков, дополнительных затрат на какие-то цели и т.д. В-третьих, может теряться полноценность выхода кредитных организаций (банков) на рынок ипотеки и тем самым снизятся их возможности улучшить свои активы.

В совокупности проблем формирования и оценки особенностей механизма ипотечного кредитования в регионах в диссертации выделен и ряд других важных факторов. Среди них: пассивность всех ветвей власти регионов в создании развитого правового поля и экономических условий в отношении ипотечных отношений, прежде всего в сфере ипотечного жилищного кредитования, и придание ему на этой основе стабильности; недостаточная разработанность экономических механизмов для обеспечения устойчивой финансовой базы ипотечных отношений, исходя из имеющихся региональных резервов; продолжающееся нежелание

(неучастие) большинства региональных банков в долгосрочном ипотечном кредитовании, в том числе и под залог недвижимости (здесь наблюдается практика отсутствия квалифицированных кадров, прежде всего способных управлять рисками; отсутствие капитала; чрезвычайно низкая доходность по меркам отечественных банкиров от деятельности по ипотечному кредитованию и др.).

В работе выявлено, что организационная активность в сфере регионального ипотечного кредитования не является случайностью, временным явлением. Это обуславливается рядом причин: во-первых, ипотечное жилищное кредитование является эффективным инструментом решения проблем мобилизации финансовых средств в регионе для строительства жилья, предназначенного нуждающимся слоям населения; источником получения доходов для регионального и муниципальных бюджетов и расширения рынка занятости для многочисленной армии строителей, изыскателей и проектировщиков. Во-вторых, в регионах, например, в РСО-Алания, ипотечное жилищное кредитование развивается очень медленно. Среди главных сдерживающих факторов – высокая стоимость ссуд; недостаток доверия между кредиторами и заемщиками; отсутствие достаточно опыта в ипотечных операциях; рассогласованность правил пользования жилыми помещениями, заложенными в качестве обеспечения ссуд. В-третьих, организация и развитие ипотечного кредитования в регионах России тормозится в силу ограниченных размеров использования бюджетных средств субъектов, которые могли бы использоваться (в разных вариантах) на поддержку строительства жилья. В-четвертых, низкий уровень банковского (регионального) участия в ипотечном кредитовании.

В работе обоснованно акцентируется внимание, не только на доходную основу физических лиц и ее дифференцированности, но и на необходимость более широкого экономико-финансового учета указанного фактора. Полноценная задействованность ипотечного кредита в регионах не может быть организационно обеспечена без учета приобретения жилья. В то же время доходные способности в получении ипотечного кредита остаются несоизмеримо более низкими, чем цена кредита, его обслуживание и т.д. В настоящее время показатели достаточности денежных доходов населения, нуждающегося в жилье, не выходят на уровень гарантированных условий. По данным ЦБ, в регионах России выдают ипотечные кредиты более 50 банков. Вместе с тем реальная практика выдачи ипотечных кредитов банками не стала подтверждать активность этого процесса еще в начале 2008 года (см. рис.1). Возникла проблема не только «дороговизны» процентной ставки, но и различных комиссий и платежей, что стало тормозить кредитование (см. таблицу 1). С 15 сентября 2008 года Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) также ужесточило условия выкупа закладных и ценообразования по ипотеке. Вероятность роста процентных ставок по ипотечным кредитам с 13,5-14 процентов до 15-17 процентов годовых стала реальностью (по оценкам многочисленных экспертов и уже в середине апреля 2008 года рублевые кредиты с фиксированной ставкой выдавались в среднем под 12,8-12,9 процента годовых, в августе ставка выросла до 13,8-13,9 процента, а после 15 сентября – сразу до 16 процентов годовых. Нынешние условия кредитования для большинства региональных заемщиков эксперты оценивают как «запретительные» и нами поддерживаются.



**Рис. 1 - Количество выданных ипотечных кредитов в России**  
 Источники: Минрегион, Центробанк: <http://www.urdaneeconomics.ru/>;  
<http://www.cbr.ru>

**Таблица 1**  
**Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам**  
**(рассчитана по программам 25 ведущих банков)**

	На 1 сентября 2008 г., %	Рост с начала года (февраль), %
Фиксированная в рублях	13,69	6,87
Фиксированная в долларах	12,07	5,7
Плавающая в рублях	14,09	12,18
Плавающая в долларах	9,47	4,05

Источник: Аналитический отдел АИЖК: <http://www.ipotekaguru.ru>

Безусловно, удорожание кредита не будет стимулировать его расширение в регионах, население которых не имеет высокой надежности выплат за период погашения ипотечного кредита. В этой связи, как показывают результаты проведенного анализа, следует в большей степени учитывать, т.к. дифференцированность российского регионального ипотечного кредитования закономерна и объясняется, наряду с вышеприведенными, рядом других факторов. Так, например, 40-50% прироста ипотечной задолженности в 2006-2007 гг. приходилось на кредиты, выданные в четырех регионах: г. Москва, Санкт-Петербург, Московская и Тюменская области. Разумеется, в остальных регионах (83 региона) было выдано 50-60% всех ипотечных кредитов. Выданными кредитами в перечисленных выше четырех регионах воспользовалось менее 0,2% семей, что подтверждает высокую ориентированность в ипотечном кредитовании на «внешнего» для этих регионов заемщика. По данным Федеральной регистрационной службы (ФРС), в перечисленных выше четырех регионах было выдано всего 15202 кредита, то есть менее 0,2% семей, проживающих в этих регионах, улучшили свои жилищные условия, воспользовавшись ипотекой.

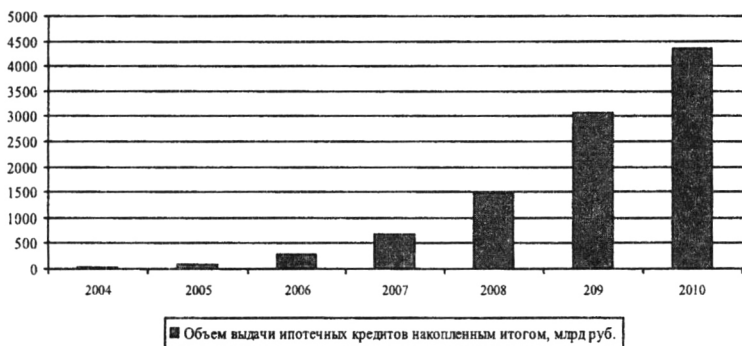


С другой стороны, в четырех активных регионах (Алтайский край, Кировская, Оренбургская и Вологодская области) картина иная. Хотя вклад суммы ипотечной задолженности в показателе общего прироста ипотечной задолженности по стране составлял всего 6%, охват населения ипотекой здесь оказался значительно выше. В указанных регионах было выдано 8238 кредитов, или 0,6% проживающих там семей. Таким образом, в этих регионах доля семей, улучшивших жилищные условия посредством ипотечного кредитования, оказалась в 3 раза выше, чем в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Тюменской области. Эти данные, на наш взгляд, свидетельствуют о региональной иррациональности используемых кредитных ресурсов и не являются лишь простым подтверждением дифференциации российского ипотечного кредитного рынка. Более того, они не имеют полной привязки к той высокодоходности, которая имеет место в указанных выше четырех регионах.

Проведенное исследование подтвердило, что в 2008 году 12% граждан России были готовы воспользоваться ипотекой при покупке жилья. Главные причины: недостаточно высокие доходы (это останавливает 53% потенциальных клиентов банков), высокие ставки (42%), неуверенность в стабильном заработке (37%), невозможность официально подтвердить свой доход (6%). В региональном разрезе эти показатели сильно разнятся: например, от 0,5 процента до 18 процентов готовы воспользоваться ипотекой нуждающиеся в различных регионах, с одновременным изменением показателей главных причин. Общей тенденцией является повышение значимости для заемщиков кредитов, т.е. их стоимости, а это, в свою очередь, зависит от стоимости заемных денег. Закономерность такова, что если она без резких скачков будет падать, то процентные ставки по кредитам пойдут вниз и это станет дополнительным стимулом заимствования ипотечных кредитов. До 2008 года ситуация складывалась, как нами уже отмечалось, обратная, так как имел место сравнительный рост цен.

В диссертации проведен анализ фактора стабилизации цен на жилье в регионах России, в результате которого сделаны следующие выводы. Во-первых, в региональной политике ипотечного кредитования расширены показатели жилищных госзакупок с обеспечением их гарантий. Во-вторых, стоимостные показатели впервые использованы в качестве стартовой цены квадратного метра при проведении конкурсного отбора стройкомпаний. В-третьих, государством (в лице Минрегиона) ставится задача помочь стройкомпаниям достичь, хотя бы, минимального уровня рентабельности (это реакция на кризисную ситуацию).

Как видно из данных рис. 2, за последние годы, спрос на ипотечные кредиты стремительно вырос. И если на 01.01.2005 года доля ипотечных кредитов во всем объеме кредитов, предоставленных на покупку жилья в рублях, составляла 19,57%, в иностранной валюте — 59,44%, то 01.01.2008 года эти показатели увеличились соответственно до 77,03% и 92,59%. Наибольший рост спроса на рублевые ипотечные кредиты наблюдался в 2006 году — 144 806 млн. руб. по сравнению с 22223 млн. руб. в 2005 году. К 01.01.2008 года этот показатель составил 446 281 млн. руб., что на 308,19% больше, чем 01.01.2007 года. Такое активное развитие неотъемлемо было связано с ростом доверия населения к ипотечному кредитованию, смягчением требований к заемщикам, предоставлением в регионах страны различных условий кредитования. С 2005 по 2007 годы объемы выданных ипотечных кредитов в иностранной валюте увеличивались в среднем на 289% в год, а к 01.01.2008 года рост составил 185,13% (см. табл. 2).



**Рис. 2 - Рост рынка ипотечного кредитования в 2004-2008 гг. и прогноз на 2009-2010 гг.**

Источник: Информационное агентство DAILYSTROY

В проведенном нами исследовании большое внимание уделяется роли банков в расширении региональных возможностей и улучшении результатов ипотечного кредитования. В диссертации сделан ряд общих выводов. Во-первых, характеризуя банковскую деятельность на региональном ипотечном рынке, следует иметь в виду, что условия и параметры предоставления ипотечных кредитов также динамично меняются. В последние годы (2006-2008 гг.) появились долгосрочные кредиты сроком до 20-30 лет, но их недостаточно. Начало 2009 года большинство банков выдавали ипотечные кредиты на срок до 10 лет. Это практически стандартный срок ипотеки в России. Однако есть и другие данные, подтверждающие, что средняя продолжительность выплат за кредиты и самих кредитов составляет 6-7 лет – большинство заемщиков стремятся досрочно погасить полученный кредит.

Во-вторых, на региональных рынках успешно работают только специализированные ипотечные банки.

**Таблица 2**  
**Объемы выданных населению ипотечных кредитов в 2004-2008 гг. по РФ (млн. руб.)**

дата	В рублях, млн.				В иностранной валюте, млн.			
	На покупку жилья	Из них ипотечные жилищные кредиты	Отклонение, %		На покупку жилья	Из них ипотечные жилищные кредиты	Отклонение, %	
01.01.08	579 381	446 281	242,05	308,19	178 140	164 931	160,76	185,13
01.01.07	239 361	144 806	309,27	651,6	110 813	89 091	229,5	291,47
01.01.06	77 396	22 223	211,85	310,81	48 285	30 566	270,19	287,76
01.01.05	36 534	7 150	-	-	17 871	10 622	-	-

Источник: <http://www.rusipoteka.ru>

Следует указать, что в банковской ипотечно-кредитной деятельности в регионах возникает немало проблем, которые фокусируются в не возврате кредитов и в авансовых платежах. К 2008 году сложилась практика, когда средний размер авансового платежа достигал 15-20% от стоимости жилья в зависимости от конкретных характеристик заемщика и объекта кредитования. При этом первоначальный взнос (авансовый платеж) — это наиболее проблемный элемент в ипотечном процессе для большинства населения. Заемщик может быть вполне платежеспособным, но не иметь первоначальных накоплений, что автоматически исключает его из числа потенциальных клиентов ипотечных банков, по крайней мере, на период накопления. Важно заметить, что в России авансовый платеж постепенно снижается с 30-40% в 2002 году, до 15-30% в 2004 году и до 15-20% в 2008 году. В то же время уровень авансового платежа отражает степень доверия банка к ситуации на рынке недвижимости, оценке стоимости объекта кредитования и прочих рисков заемщика. Чем ниже аванс, тем выше риски банка. В иной ситуации низкий аванс означает общее снижение риска по ипотечным операциям на рынке. В настоящий момент банки определили для себя первый аванс на уровне от 15% до 30%, в зависимости от конкретных характеристик заемщика и квартиры. Дальнейшее снижение размера первоначального взноса на ипотечном рынке будет зависеть, в основном, от стабильности рынка недвижимости и от стабильности самой банковской системы.

Сложившиеся процентные ставки по ипотечным кредитам должны быть регулируемыми (с большей дифференциацией по регионам), но не следует игнорировать и интересы коммерческих банков, которые стремятся каждый раз заработать прибыль от своей деятельности. Принципиально важно, во-первых, расширение ресурсной базы российских банков, работающих в региональном ипотечном кредитовании, а, во-вторых, устранение возможностей спекуляций в сфере банковской и небанковской ипотечной деятельности. В диссертации аргументируется мнение о том, что в целях создания благоприятных условий для развития системы регионального ипотечного кредитования и чтобы сделать ее действительно массовой, в первую очередь необходимо создать условия для снижения процентной ставки. При этом, учитывая и банковские интересы, становление и развитие рынка ипотечных ценных бумаг позволит привлечь средства различных инвесторов, увеличить и ускорить обороты денежных средств, вкладываемых в ипотеку. Это также позволит снизить ставку привлечения средств банками до 5-8% - сейчас средняя ставка привлечения средств в рублях составляет 15-16% плюс стоимость услуг участников ипотечного рынка. В свою очередь, снижение ставки привлечения средств приведет к снижению рыночной ставки по ипотечным кредитам.

В диссертации обосновывается, что в регионах России, где население низкоплатежеспособно в использовании ипотечных кредитов, одновременно с активным развитием банковского жилищного кредитования необходимо развивать и небанковские формы ипотеки, т. е. приобретение жилья с использованием заемных средств: кредитование под залог жилья, долевое участие в строительстве, куплю-продажу с рассрочкой платежа, потребительское кредитование, жилищно-накопительные и жилищно-строительные кооперативы. Эти схемы не исключают друг друга: каждая из них занимает свою нишу, имеет свои особенности и преимущества.

Например, в РСО-Алания в конце 2008 года только 10% нуждающихся граждан могли рассчитывать на получение ипотечных кредитов, и это обусловлено ростом платежеспособности населения, необходимостью выполнения требований федерального законодательства и банков для получения финансовых ресурсов. За 2007-2008 годы произошел значительный прорыв в области ипотечного кредитования, и впервые удалось выйти на 370 миллионов рублей жилищного кредитования. Только в 2007 году в республике было выдано 400 ипотечных кредитов. Однако стратегическая задача состоит в том, чтобы постепенно снижать ставки ипотечного кредита, который предполагается получать через банки и федеральное агентство. На наш взгляд, на уровне регионов следует оказывать государственную поддержку той категории граждан, которой необходимо погашать процентную ставку по кредиту, или же предоставить помощь в получении первоначального взноса.

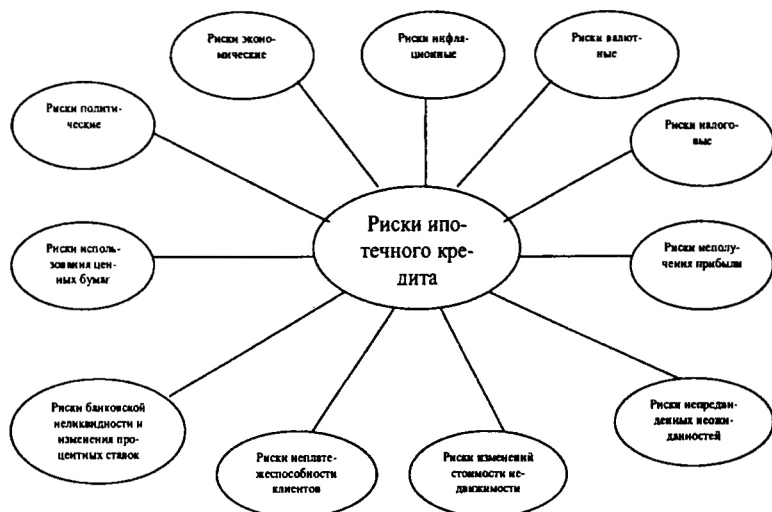
Особо выделено, что в российской региональной системе ипотечного кредитования действуют факторы негатива, которые сдерживают не только расширение его масштабов, но и эффективность. Наряду с общеизвестными рисками ипотечного кредитования (схема 1) появляется немало препятствий не только для организации ипотечного кредитования, но и устойчивой работы в сфере жилищного строительства.

Как правило, в регионах с депрессивной и убыточной экономикой (преобладание убыточности в основных доходных отраслях) инициировать ипотечные сделки, договоренности, получение кредитов и их целевое (по назначению) использование, сложнее и сопровождается низкой активностью, как банков, так и заемщиков средств. В соответствии с этим происходит и «реагирование» властных управленческих структур регионов, а также местных администраций на проблемы ипотеки. В целом, как известно, миссия института развития ипотечного рынка, в том числе и в регионах страны, возложена на АИЖК. Именно АИЖК имеет подписанные со всеми регионами соглашения о развитии ипотеки и программах ее обеспечения.

Обратим, однако, внимание на то обстоятельство, что имеются большие расхождения как в формировании (построении) банковских программ ипотечного кредитования, программ различных ипотечных агентств, так и региональных властей. При их наличии наиболее консервативными (мало изменяющимися) являются программы регионов, а наиболее подвижными – банковские. Ряд исследователей указанной проблемы обращают внимание на необходимость большей координированности в организации ипотечного кредитования, в том числе с широким участием самих заемщиков, что нами поддерживается. Отметим, что банковские ипотечные программы, имеющие свою «стоимость», сроки действия, требования к заемщикам (первый взнос, условия погашения кредита, комиссионную плату), необходимо согласовывать с условиями программных действий агентств, регионов. Чаще всего определяющими возможностями получения ипотечного кредита конкретным человеком становятся те факторы, которые закладываются в программы агентств и регионов, и этого не следует забывать. Такие же проблемы могут возникать и возникают после получения кредита.

В диссертации обобщены факты и сделан вывод о том, что компромиссы между сторонами, участвующими в ипотечном жилищном кредитовании и использовании ипотечного кредита, могут быть самые разные, но их реализация не должна приносить дополнительных опасностей, усложнений, дороговизны

рисков и т.д. Как правило, программы ипотечных агентств (особенно АРИЖК) и регионов носят выраженный социальный характер. Иначе и быть не может. Но такую «социальность программ» не следует противопоставлять эффективной банковской деятельности, а согласовывать с той политикой (разумеется-экономически обоснованной), которую АИЖК, АРИЖК и региональной власти проводят в сфере рынка недвижимости.



**Схема 1 - Риски ипотечного кредита**

Учет происходящих перемен в сфере регионального рынка недвижимости крайне важен. Приведем характерный в этой связи пример. В сентябре 2008 года власти Новосибирской области приняли решение по увеличению уставного капитала ОАО «Новосибирское областное агентство ипотечного жилищного кредитования» на 170 млн. рублей за счет бюджета региона. Такое решение не было самоцелью, т.е. лишь поддержкой указанного агентства, а соответствующей реакцией на изменения, которые стали происходить на рынке недвижимости. Другой пример компромисса: АИЖК с августа 2008 года стала дополнительно разрабатывать кредитные продукты для людей со средними доходами и доходами ниже средних, которым ипотека стала недоступной, но у которых есть перспектива роста их доходов в будущем. Еще один характерный пример компромиссного решения проблем. В начале 2008 года в порядке выдачи и возврата денежных средств ГУП «Белгородский фонд поддержки ИЖС» внесены изменения. Согласно постановлению губернатора области, размер поставленного займа (или материальной помощи) на строительство индивидуального жилья в сельской местности может составить до 1 млн. рублей на 15 лет под 5% годовых. В населенных пунктах, которые не относятся к сельским поселениям, заемные средства выдаются в размере до 500 тыс. рублей на 15 лет под 10% годовых.

Указанный опыт показывает, что есть перспективные возможности кардинального улучшения согласования интересов сторон, участвующих в ипотечном кредитовании на компромиссной основе. Наше исследование подтверждает, что действие программ и подпрограмм ипотечного жилищного кредитования регионов требует не только расширения законодательной основы их регулирования (это особенно важно с позиции обеспечения гарантии), но усиления прямого бюджетного государственного участия в нем. Конечно, этот процесс не следует путать с государственным жилищным строительством, а оценивать как помощь, соответствующую поддержке практике ипотечного кредитования, его мобильности и результативности.

Нами обосновано, что без усиленной государственной поддержки ипотека в регионах РФ может обвалиться, и этого нельзя допускать. Еще раз подчеркнем, что, с одной стороны, существует общая нехватка кредитных ресурсов для ипотеки, с другой – дороговизна ипотечных кредитов. В-третьей, нарастающий итог просроченных долгов по ипотеке, особо связывает возможности банков. По имеющимся данным, долги по ипотеке с разной степенью интенсивности могут нарастать. В этой связи укажем, что, по данным ЦБ РФ, просроченная задолженность физических лиц по жилищным ипотечным кредитам выросла в 2008 году в 15 раз до 12,1 млрд рублей. Доля «плохих долгов» в общей сумме задолженности на начало 2009 года достигла 1,22% (на начало 2008 года составляла 0,13%). Эксперты считают такие цифры не критичными при уровне просрочки в 10%, во многих случаях банки могут справиться сами даже без участия государства, а вот когда это показатель достигает 20%, без помощи уже не обойтись. Такова закономерность.

Разумеется, поиск компромиссных вариантов динамичного развития регионального ипотечного кредитования необходим в согласии с учетом ее особенностей (региональной ипотеки). Напомним, что ипотека в регионах, в отличие от столичной (г. Москва), имеет специфику следующего порядка: иначе ведут себя претенденты на кредит, их выбор банка – кредитора базируется на нехарактерных для москвичей или петербуржцев принципах, отличается даже сама процедура выдачи кредита. Региональный потребитель выбирает банк основательно и хранит ему верность, столичная практика обращения сразу в несколько банков для провинции нехарактерна. На первом месте – репутация, банк должен быть известен своей надежностью.

При изучении показателей по объемам выданных кредитов на душу населения ситуация выглядит еще более сложной. Самым «отстающим» регионом в этом плане является Южный федеральный округ. По данным Ассоциации российских банков, в ЮФО сумма ипотечных кредитов на душу населения составляет всего 10 евро. В Дальневосточном округе не намного больше – 16 евро. Лидером по федеральным округам страны является Урал, там эта цифра составляет 48 евро на человека. В Москве этот показатель ровно в 2 раза выше – 95 евро, но даже столице России далеко до остального мира. К примеру, в США на каждого жителя приходится по 212 тыс. евро. Но банкиров такое положение вещей нисколько не смущает, скорее наоборот. Конечно, ни в одном регионе страны нет легких решений в организации и результативном развитии ипотеки. Мы разделяем позицию, согласно которой каждый регион имеет свою специфику, и она разнится по многим направлениям. В данном контексте речь идет о сложившейся практике проведения сделок на рынке недвижимости, о работе государственных органов, непосредственно связанных с недвижимостью, таких

как Бюро технической инвентаризации (БТИ) и Федеральная регистрационная служба (ФРС). Разнятся и состояние жилого фонда, темпы строительства.

В диссертации на основе проведенного анализа и сравнительных характеристик выявлено, что в силу изменяющихся показателей социально-экономического развития регионов корректируются региональные ипотечные рынки. Так происходило и в первой половине 2008 года, когда региональные рынки скорректировались, в первую очередь, в сторону снижения объемов выдачи ипотечных кредитов. Сокращение выдачи ипотеки региональными банками в некоторых регионах было очень существенным. В 36 регионах объемы выдачи ипотечных кредитов за квартал снизились. В некоторых регионах снижение составило более 40%: Костромская область - 47%, Алтайский край - 43%, Томская область - 32%, Астраханская область - 30%. Регионы, в которых отмечен значительный рост, это, прежде всего, регионы с достаточным уровнем социально-экономического развития и низким уровнем ипотечной задолженности на душу населения: Республика Коми (+321%), Чукотский АО (+95%), Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Магаданская область, РСО-Алания.

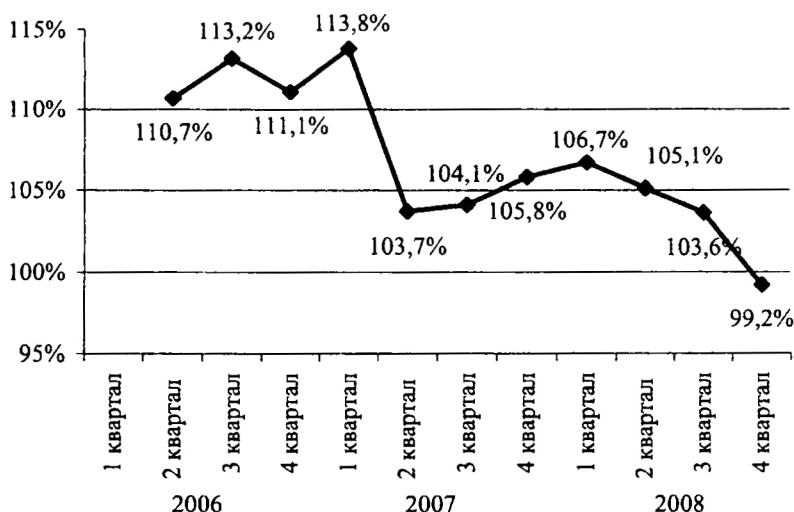
Опыт регионов показывает, что снижение ипотечного кредитования перестает поддерживать платежеспособный спрос. Как правило, коррекции цены на жилье следует ожидать в тех регионах, где одновременно выполняются следующие условия: доля ипотечного кредитования составляла более 20%, в этих регионах отмечается снижение количества сделок купли-продажи между физическими лицами и снижается выдача ипотечных кредитов (количество и объемы). Высокая доля заключенных договоров долевого участия при строительстве жилья в общем объеме сделок также свидетельствует о наличии значительного риска незавершенного строительства.

Согласно данным Росстата, в 4 квартале 2008 года средняя стоимость жилья в России составила 54,5 тыс. руб., что ниже на 1%, чем в 3 квартале 2008 года (55,0 тыс. руб.) и выше на 64% по сравнению с тем же периодом годом ранее (47,3 тыс. руб.). На рис.1 видно, что снижение темпов роста стоимости кв. м. жилья происходило на протяжении всего 2008 года, что в итоге и привело к снижению цен в 4 квартале т.г. Так, во 2 квартале темпы роста снизились на 1,6 п.п.; в 3 квартале - еще на 1,5.

Среди субъектов Российской Федерации максимальный рост цен на жилье был зафиксирован в следующих регионах: в Кабардино-Балкарской республике - 64,2%; в Калужской области - 52,2%; в республике Дагестан - 49%; в Волгоградской области - 46,4%; в Магаданской области - 45,8%. Снижение стоимости жилья в 4 кв. 2008 года по сравнению с 3 кв. 2008 года произошло в 51 регионе из 81 (или в 63% регионов).

Наибольшее снижение зафиксировано в Красноярском крае - 12%; Тверской области - 10,7%; Псковской области - 8%; Брянской области - 6,3%; Томской области - 6%. Интересно заметить, что снижение стоимости 1 кв. м. жилья в 4 кв. 2008 года по сравнению с 4 кв. 2007 года произошло в семи регионах: в Свердловской области снижение составило 8,2%; в Костромской области - 3,7%; в Красноярском крае - 3,5%; в республике Коми - 2%; в Алтайском крае - 1,9%; в Чувашской республике - 0,7% и в Удмуртской республике - 0,1%.

В нашей диссертации выявлена определенная зависимость между ростом или снижением стоимости жилья в регионах и показателями динамики выдачи кредитов (см. рис 1, 2).



**Рис. 1 - Поквартальная динамика темпов роста стоимости 1 кв. м жилья в Российской Федерации, %**

Источник: Федеральная служба Гостата

В решении проблемы ценовой доступности жилья в регионах необходимо отталкиваться от формирования структуры предложения, соответствующей реальным потребностям тех слоев населения, на которые ориентирован рынок. Понятно, что для людей с низким уровнем дохода в перспективе должен быть сформирован сегмент социального жилья, регулируемый государством и лежащий вне конкурентного рынка недвижимости. В свою очередь, лицам с доходом выше среднего национальный проект, по сути, не нужен, поскольку они в состоянии профинансировать покупку квартиры за счет собственных средств.

Таким образом, целевой группой региональных государственных программ по формированию рынка доступного жилья должны стать люди со средним уровнем дохода. Соответственно во всех регионах необходимо создавать сегмент жилья, отвечающий потребностям этой категории граждан. Один из возможных вариантов формирования этого сегмента – возведение панельных домов новой серии. В этом случае снижение себестоимости будет достигаться за счет массового производства.

При постановке вопроса о создании региональных возможностей финансово-экономической среды и условий эффективного кредитования чрезвычайно важно иметь в виду, что приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы (нет государственного строительства жилья и его государственного распределения) для населения, но и одной из базовых сфер региональной экономической деятельности. Ипотечный кредит оживляет экономическую деятельность региона, обеспечивая достаточно





- дальнейшее совершенствование законодательной и нормативной базы для реализации механизма ипотечного кредитования и эффективного функционирования рынка ипотечных жилищных кредитов;
- создание законодательных условий, нормативной базы и внедрение универсального механизма обеспечения притока долгосрочных внебюджетных финансовых ресурсов на рынок ипотечных жилищных кредитов регионов;
- законодательное обеспечение развития инфраструктуры регионов, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных жилищных кредитов в регионах;
- налоговое стимулирование граждан, получающих ипотечные кредиты, кредиторов и инвесторов, обеспечивающих рефинансирование кредиторов;
- создание равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов в регионах;
- обеспечение гарантий механизма социальной защиты заемщиков от неправомерных действий кредиторов и их социальной адаптации при процедуре выселения в случае невозможности погашения ранее взятого ипотечного кредита.

**По теме диссертации опубликованы следующие работы:**

**Научные статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК**

1. Зангиева З.Г. Факторы и потребности развития жилищного ипотечного кредитования//Экономический вестник Ростовского государственного университета. Т. 6, № 2, ч.3. 2008. - 0,4 п.л.

**Другие публикации:**

2. Зангиева З.Г. Развитие системы ипотечного кредитования//Экономическая активность: проблемы и методы обеспечения. Сборник научных трудов. Владикавказ. Издательство СОГУ, 2008. - 0,4 п.л.
3. Зангиева З.Г. Формирование и оценка особенностей механизма ипотечного кредитования в регионе.//Актуальные проблемы социально-экономического развития. Материалы Всероссийской научной конференции. Кисловодск. Издательство КИЭП, 2009. - 0, 25 п.л.
4. Зангиева З.Г. Оценка факторов негатива и компромисса принятия решений в региональной системе ипотечного кредитования// Современные научные исследования. Кисловодск, Издательство КИЭП, №1.- 2009. - 0,5 п.л.
5. Зангиева З.Г. Факторы влияния на ипотечное кредитование в регионе// Налоговые аспекты экономических отношений: проблемы и перспективы. Сборник научных трудов. Владикавказ. Издательство СОГУ, 2009. - 0,45 п.л.



10 2